Neuberg

BUNGALOW-Highlight in BESTLAGE!

Objektnummer: 25084006

KAUFPREIS: 549.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 185 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 740 m²

Objektnummer: 25084006 - 63543 Neuberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25084006 - 63543 Neuberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25084006
Wohnfläche	ca. 185 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1976
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 218 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25084006 - 63543 Neuberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	07.06.2031
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	177.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 25084006 - 63543 Neuberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25084006 - 63543 Neuberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25084006 - 63543 Neuberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25084006 - 63543 Neuberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25084006 - 63543 Neuberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25084006 - 63543 Neuberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25084006 - 63543 Neuberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25084006 - 63543 Neuberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25084006 - 63543 Neuberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25084006 - 63543 Neuberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25084006 - 63543 Neuberg

Ein erster Eindruck

Der großzügige Bungalow besticht durch eine Vielzahl exklusiver Wohn-Ausstattungsdetails und befindet sich in bester Wohnlage Neubergs. Er wurde im Jahr 1975 in solider Massivbauweise auf einem ca. 742 m² großen Grundstück in ruhiger Wohnlage erbaut. Sein nahezu uneinsehbarer Garten bietet ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die anstehenden Modernisierungsmaßnahmen werden den neuen Bewohnern des stilvollen Wohndomizils vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten und komfortables Wohnen in ausgezeichnetem nachbarschaftlichem Umfeld ermöglichen - nur ca. 30 Autominuten von Innenstadt und Flughafen der Mainmetropole Frankfurt entfernt!

Die ca. 186 m² Wohnfläche verteilen sich ebenerdig auf drei Schlafräume, ein Ankleidezimmer, zwei Bäder, eine Küche mit angrenzendem Abstellraum und einen außerordentlich großzügigen Wohnbereich, der unbestritten das imposante "Herzstück" des Bungalows darstellt: Ein offener, über 60 m² großer, Ess- und Wohnbereich mit integriertem Kaminzimmer und giebelhohen Decken bietet anspruchsvolles Wohnambiente, das seinesgleichen sucht.

Eine Einbauküche, ein massiver Kamin und eine im Jahr 2013 erneuerte Öl-Brennwertheizung gehören ebenso zur Ausstattung wie zwei Terrassen, eine Entkalkungsanlage sowie eine wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoss.

Eine Garage und zwei Pkw-Außenstellplätze (vor der Garage) runden dieses hochattraktive Immobilienangebot ab.

Objektnummer: 25084006 - 63543 Neuberg

Ausstattung und Details

Der großzügige Bungalow befindet sich in bester Wohnlage Neubergs und besticht durch eine Vielzahl exklusiver Wohn- und Ausstattungsdetails:

* Massivbauweise
* Erdgeschoss: Ebenerdige ca. 186 m² Wohnfläche
* wohnlich ausgebautes Studiozimmer im Dachgeschoss (Nutzfläche ca. 56 m²)
* Ruhige Wohnlage
* Ebenerdiges Wohnen
* ca. 60 m² großer Wohn-/Essbereich mit integriertem Kaminzimmer
* Giebelhohe Decke im Wohn-/Essbereich
* Massiver Kamin
* Nahezu uneinsehbarer Garten
* Zwei Terrasen
* Zwei Tageslicht-Bäder
* NEU in 2013: Öl-Brennwertheizung
* Küche mit angrenzendem Vorratsraum
* Einbauküche inklusive
* Masterschlafzimmer mit Ankleidezimmer en-suite
* Entkalkungsanlage
* Garage
* Zwei PkW-Stellplätze (vor der Garage)
* u. v. m.

Objektnummer: 25084006 - 63543 Neuberg

Alles zum Standort

Die Gemeinde Neuberg liegt im östlichen Rhein-Main-Gebiet und grenzt an die Nachbargemeinden Hammersbach und Ronneburg sowie die Städte Langenselbold, Erlensee und Bruchköbel. Neuberg besteht aus den Ortsteilen Ravolzhausen und Rüdigheim.

Nur wenige Fahrminuten entfernt gewährleisten sehr gute Autobahn-Anbindungen an A45 und A66 schnelle Verbindungen in alle Richtungen des Rhein-Main-Gebietes, beispielsweise nach Frankfurt am Main, Hanau, Gießen und Fulda. Ein breites Angebotsspektrum an Fach- und Allgemeinärzten und allen Schulformen in unmittelbarer Nähe runden die Attraktivität dieses Standortes ab.

Objektnummer: 25084006 - 63543 Neuberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.6.2031.
Endenergiebedarf beträgt 177.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25084006 - 63543 Neuberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

Hauptstraße 31, 63486 Bruchköbel
Tel.: +49 6181 - 90 68 18 4
E-Mail: main-kinzig-kreis@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com